



REAL

Snerlevej 15, 1. tv., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	110
Kontantpris	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.970		
Byggeår/ombygget	1958/2015	Energimærke	D

Sagsnr. **470TK0228**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Snerlevej 15, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 470TK0228
Ejerudgift/md.: kr. 2.970

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

OMRÅDET

På Snerlevej 15 får du en beliggenhed, der kombinerer by og natur. På få minutters cykeltur står du i Aalborg centrum med shopping, spisesteder og kulturliv, mens Mølleparken og Aalborg Zoo ligger lige rundt om hjørnet til gå- og løbeture. Indkøb, daginstitutioner og Stoppedalsskolen findes alt sammen tæt på.

EJENDOMMEN

Ejendommen fremstår elegant og veldrevet med mange års nænsom vedligeholdelse og en sund økonomi i ejerforeningen. En professionel administrator sikrer tryk drift. Udenfor er der gratis parkering og grønne fællesarealer, som gartnere passer. Til lejligheden hører et rummeligt, tørt kælderrum.

INDRETNINGEN

Lejligheden er én af få på denne størrelse med sydvendt altan – et eksklusivt træk, der giver et generøst og ugeneret lysindfald. Den er moderniseret i 2015/2016 og fremstår både stilfuld og tidssvarende med respekt for ejendommens arkitektur og gennemtænkte løsninger.

Man bydes velkommen i en rummelig entré med plads til overtøj. Køkkenet er et kvalitetskøkken fra Hanstholm med alt i hårde hvidevarer og en bordplade i rustfrit stål. Badeværelset er optimalt indrettet med stor bruseniche, skjult vaskesøjle og vandbåren gulvvarme.

Soveværelset har en integreret skabsvæg og direkte udgang til altanen. Dertil et ekstra værelse, oplagt som kontor eller gæsteværelse. Boligens hjerte er de to store stuer en suite – et imponerende opholdsrum med flot udsigt, fantastisk lys og endnu en udgang til altanen.

En bolig, der kombinerer klassisk ejendom, moderne komfort og gennemtænkt design. Kort sagt: en lejlighed i særklasse.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

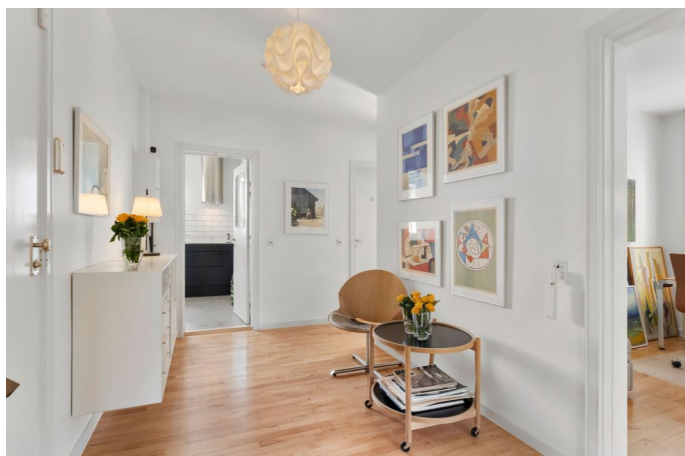
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tue Klinggaard

Adresse: Snerlevej 15, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 470TK0228
Ejerudgift/md.: kr. 2.970

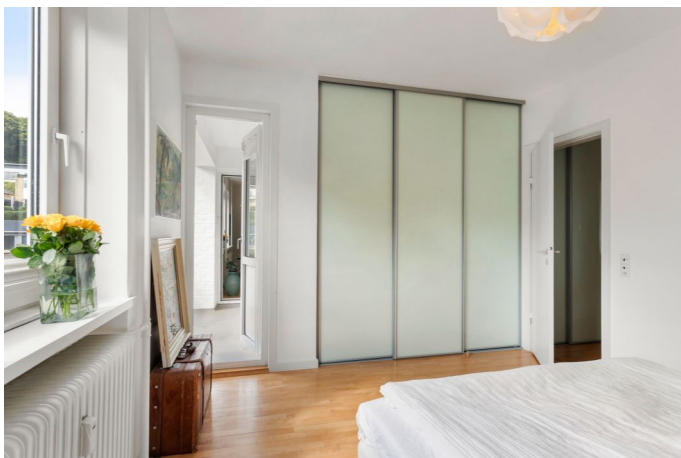
Dato: 28.01.2026



Adresse: Snerlevej 15, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 470TK0228
Ejerudgift/md.: kr. 2.970

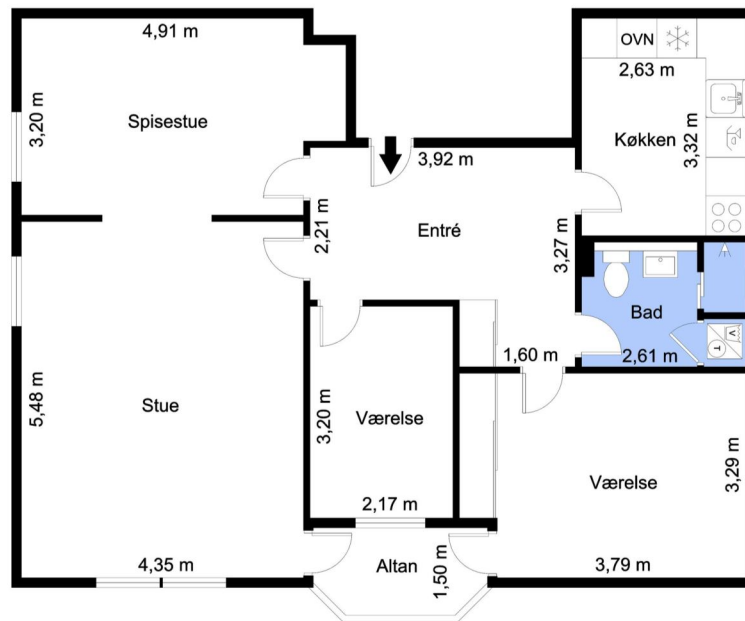
Dato: 28.01.2026



Adresse: Snerlevej 15, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 470TK0228
Ejerudgift/md.: kr. 2.970

Dato: 28.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Snerlevej 15, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 470TK0228
Ejerudgift/md.: kr. 2.970

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	80 ari Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	394978
Ejl.nr.:	59
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1958/2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.917.000 kr.
Grundværdi:	1.069.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.533.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	107 m ²
- heraf boligareal:	103 m ²
- heraf areal til kælder:	4 m ²
BBR-boligareal:	110 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 24.02.1959 lbnr. 993257-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_V-A_9
Nr. 2 lyst d. 25.02.1959 lbnr. 993258-76 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 76_V-A_9
Nr. 3 lyst d. 24.09.1959 lbnr. 993259-76 Tillægstekst Dok om fælles varmecentral mv Filnavn: 76_N-A_670
Nr. 4 lyst d. 01.03.1977 lbnr. 993260-76 Tillægstekst Vedtægter for"Ejerlauget Skipperen, Aalborg" Filnavn: 76_AV-A_251
Nr. 5 lyst d. 02.03.1977 lbnr. 993261-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 76_AV-A_280

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedestående hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Tilstedestående hårde hvidevarer

Øvrige tilstedestående hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Snerlevej 15, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 470TK0228
Ejerudgift/md.: kr. 2.970

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.844 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Udlejning og husdyr tilladt.



Adresse: Snerlevej 15, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 470TK0228
Ejerudgift/md.: kr. 2.970

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.821	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	6.328	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Ejerforening	kr.	21.396	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.350
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	1.750
				kr.	1.914.350
			I alt		
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år		35.646			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.215 md./ 122.576 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.263 md./ 99.158 år v/25,40%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 24.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Snerlevej 15, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 470TK0228
Ejerudgift/md.: kr. 2.970

Dato: 28.01.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere

Brugsret og fællesfaciliteter:

Cykelkælder
Tørrekælder
Parkering i området

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg